



SAKSHANDSAMAR
Linn Brox

VÅR REF.
10/00623-5

ARK. B - Bygninger
248 (Bergen) Bergen - Ho

DYKKAR REF.

INNVALSTELEFON

DYKKAR DATO

VÅR DATO
29.10.2018

TELEFAKS
+47 22 94 04 04
postmottak@ra.no
www.riksantikvaren.no

Galleriet Kjøpesenter AS
Postboks 7505
5020 BERGEN

Den tidlegare Tobakksbutikken Reimers & Søns efft. -Vedtak om freding



Vi syner til tidlegare utsendt fredingsforslag for den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns efft., datert 29. august 2014. Forslag til freding har vore på høyring hos aktuelle partar og instansar og lagt ut til offentleg ettersyn. På grunnlag av dette fattar Riksantikvaren følgjande vedtak:

VEDTAK:

Med heimel i lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminnelova) § 15 jf. § 22, fredar Riksantikvaren den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns efft., Olav Kyrres gate 1, gnr./bnr. 166/633, i Bergen kommune.

Omfanget av fredinga

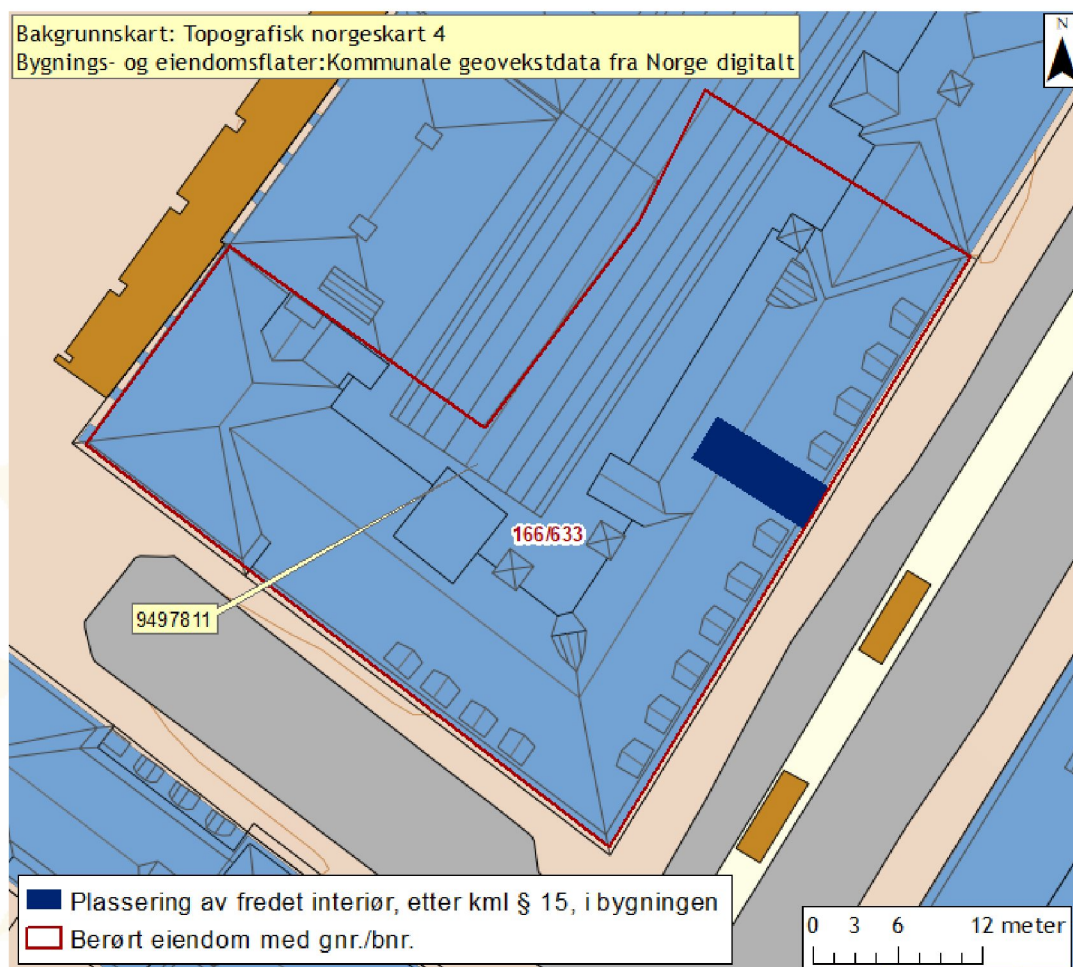
Fredinga etter kulturminnelova § 15 omfattar følgjande interiør:

- Butikklokale, inkludert bakrommet, til den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns efft., del av bygningsnr. 9497811 (Askeladden-ID 119735-1).

Fredinga omfattar det nemnde interiøret og inkluderer hovudelement som planløysing, materialbruk og overflatehandsaming og detaljar som vindauge, dører, gerikter og listverk. Det faste inventaret inngår i fredinga, mellom anna:

- Langsgående hylle med klokke på nordre vegg
- Fyllingspanel med innglassete felt i mellomliggande felt på søndre vegg
- Radiatordeksel
- Dør mot trappehall
- Femarma taklampe

Fast inventar som er kome til etter 2003 er ikkje omfatta av fredinga.



Formålet med fredinga

Formålet med fredinga er å bevare interiøret i den tidlegare tobakksbutikken Reimers og Søns efft. som eit kulturhistorisk og arkitektonisk viktig døme på eit butikkinteriør frå mellomkrigstida.

Fredinga av interiøret skal sikre det arkitektoniske uttrykket og detaljeringa, så som rominndeling, bygningsdelar og overflater. Opphavleg og eldre fast inventar skal bevarast som ein integrert del av interiøret.

Fredingsføresegner

Fredingsføresegnene er utforma i samsvar med formålet med fredinga og gjeld i tillegg til kulturminnelova sine føresegn om vedtaksfreda kulturminne frå nyare tid.

Kulturminne freda etter kulturminnelova § 15

1. Det er ikkje tillate å rive, skade eller flytte det freda interiøret eller delar av det.
2. Det er ikkje tillate å byggje om det freda interiøret. Unntatt frå dette er eventuelle tilbakeføringar, jf. punkt 5, og eventuelt nytt fast inventar, jf. punkt 6.
3. Det er ikkje tillate å skifte ut bygningselement eller materialar, forandre overflater eller gjere anna arbeid ut over vanleg vedlikehald på interiøret. Unnateke frå dette er eventuelle tilbakeføringar, jf. punkt 5, og eventuelt nytt fast inventar, jf. punkt 6.
4. Alt vedlikehald og all istandsetjing skal skje med materialar og metodar som er i tråd med interiøret sin eigenart og på ein måte som ikkje reduserer dei arkitektoniske og kulturhistoriske verdiane.
5. Tilbakeføringar til opphaveleg eller tidlegare utsjånad og/eller konstruksjonar kan det gjevast løyve til i særlege tilfelle under føresetnad av at tiltaket kan gjerast på eit sikkert, dokumentert grunnlag og etter dispensasjon frå kulturminnestyresmaktene.
6. Nytt fast inventar som er naudsynt for drifta av lokalet, til dømes diskar, hyller og bord, kan tillast så langt tiltaket er reversibelt og underordnar seg det freda interiøret, og etter dispensasjon frå kulturminnestyresmaktene.
7. Mellombels og reversibel fjerning av element som inngår i det faste inventaret, kan unntaksvis gjerast, etter dispensasjon frå kulturminnestyresmaktene. Elementa må oppbevarast forsvarleg i eit trygt og hensiktsmessig lager godkjent av kulturminnestyresmaktene.
8. Fast inventar som inngår i fredinga må ikkje skadast eller fjernast frå interiøret.

Følgjer av fredinga

Lovheimel

Når det gjeld handsaminga av freda hus og anlegg blir det vist til kulturminnelova §§ 15a, 16, 17 og 18, samt ovannemnde fredingsføresegner.

Arbeid som krev løyve etter plan- og bygningslova, må i tillegg leggast fram for kommunale styresmakter. Det blir gjort merksam på at løyve etter kulturminnelova må vere gjevne før arbeid i tråd med plan- og bygningslova kan settast i verk.

Vedlikehald

Det er eigar som har ansvar for det jamne vedlikehaldet av freda bygningar og anlegg. Det grunnleggjande prinsippet for vedlikehald av freda bygningar er å bevare mest mogeleg av dei opphavlege eller eldre bygningselementa og detaljar som kledning, vindauge, dører, listverk, gerikter og overflatebehandling. Vedlikehald av freda bygningar og anlegg skal så langt som

mogeleg skje i samsvar med opphavelig utføring, teknikk og materialbruk og i samsvar med fredingsføresegnene.

For meir informasjon om vedlikehald og forvaltning av freda bygningar og anlegg, viser vi til Riksantikvarens informasjonsblad.

Dispensasjon

Fredinga medfører at det må søkjast om løyve/dispensasjon til å setje i gang alle typar tiltak som går utover vanleg vedlikehald, jf. kulturminnelova § 15a. Søknad om løyve skal sendast fylkeskommunen som avgjer om tiltaket kan settast i verk, ev. på kva vilkår. Dersom det oppstår tvil om kva som kan reknast som vanleg vedlikehald, skal ein likeins kontakte fylkeskommunen.

Økonomisk tilskot

Det er høve til å søkje fylkeskommunen om tilskot til vedlikehald og istandsetjingsarbeid.

Dersom det etter § 15a blir gjeve dispensasjon med vilkår som verkar fordyrande på arbeidet, skal det verte gitt heilt eller delvis vederlag for utgiftsauka, jf. § 15a andre ledd.

Fylkeskommunen kan gi opplysningar om frist for innsending av og krav til søknad.

Kort karakteristikk av kulturminnet

Butikklokalet til den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns efft. ligg i Olav Kyrres gate 1, som er det søraustlege hjørnet av kvartalet som i dag utgjer kjøpesenteret Galleriet i sentrum av Bergen. Bygningen, teikna av arkitektane Fredrik Arnesen og Arthur Darre Kaarbø, vart oppført i 1927 som del av gjenreisinga etter bybrannen i 1916. Den fem etasjar høge bygningen har eit skjelett av armert betong og ein nyklassisistisk fasadearkitektur med joniske kolossalpilastrar. Bygningen vart reist med ei samanhengande rekkje butikklokale på gateplanet. Butikken rett nord for hovudinngangen mot Olav Kyrres gate husa tobakksbutikken Reimers & Søns efft. frå bygningen var ny. Dette var ei tradisjonsrik verksemd, grunnlagt i 1847 og i drift heilt til 2003. Sidan då har butikklokalet romma ein kafé.

Lokalet målar rundt 3,5 x 9 m og fyller breidda av eitt fag av betongskjelettet og fasadearkitekturen. Lengst inne er ein liten nisje med bakrom. Butikklokalet peikar seg ut ved at det framleis har i behald mesteparten av den opphavelge faste innreiinga frå 1920-talet. Det er ikkje kjent kven som var arkitekt for interiøret. Hovudelementa er ei stor hylle langs den eine langveggen og fyllingspanel med innglassete felt på den motsette veggen. Kortveggen ut mot gata har eit stort vindaugsfelt og inngangsdør. Hovudkonstruksjonen i bygningen er synleg, med søyler og bjelkar av armert betong, pussa og måla. Innreiinga er utført i ulike typar edeltre med utskjeringar og intarsiadekor. Hovudpreget er ein lett, elegant og fantasifull nyklassisisme, der det mørke treverket med sirleg dekor står mot ein bakgrunn av lyse, glatte murflater.

For nærare skildring av kulturminnet blir det vist til vedlagte dokumentasjon.

Vurdering av kulturminnet. Grunngeving for fredingsvedtaket.

Butikklokalet til Reimers & Søns efft. har nasjonal kulturhistorisk verdi som eit godt bevart forretningsinteriør frå 1920-åra. Det er i dag eit svært sjeldsynt døme på butikkarkitektur frå denne perioden, og samstundes ein karakteristisk og arkitektonisk verdifull representant for mellomkrigstidas nyklassisistiske arkitektur.

Rommet har ein heilskapleg, raffinert og gjennomarbeidd utforming, med i hovudsak enkle hovudformer og materialverknader – mørkt treverk, lyse murflater – og ein måtehalden bruk av sirleg utforma dekorative detaljar som intarsia og utskorne arkitektoniske ledd, prega av ein fantasifull og kreativ bruk av former frå den klassiske arkitekturen. Materiale og handverk er av høg kvalitet. Denne «frie» nyklassisismen heng saman med ein arkitektur-oppfatning der arkitekten vart sett som ein skapande kunstnar som stod fritt til å bruka dei arkitekturhistoriske førebileta på nye måtar, og med ein sans for arkitekturen som eit heilskapleg uttrykk, gjennomarbeidd til minste detalj.

Interiøret er godt bevart, og dei fleste innreiingselementa frå 1920-åra er enno på plass. Det har vore gjennom nokre endringar, men dei høyrer med til historia til butikken, og dei vart gjort på ein omsynsfull måte som berre i avgrensa grad endra på opplevinga av rommet. Den opphavlege disken, i same formspråk som resten av interiøret, vart fjerna rett etter nedlegginga av tobakksbutikken. Dette skjedde etter Riksantikvarens samla vurdering av antikvariske og bruksmessige omsyn, der fjerning av disken vart sett som naudsynt for ein ny bruk av rommet. Disken er teken vare på og vil, om ynskjeleg, kunne monterast. Sidan 2004 har lokalet vore i bruk som kafé. Dei naudsynte tilleggane i den faste innreiinga er utforma med omsyn til det gamle interiøret og i samråd med kulturminnestyresmaktene.

Butikklokalet inngår også i ein større arkitektonisk og historisk heilskap. Det er samtidig med bygningen det ligg i og prega av dei same stilmessige hovudtrekka, medan bygningen er ein del av det nye sentrumsstrok som vart reist etter bybrannen i 1916. Nyklassisismen er den dominerande stilen i området, samstundes som det rommar bygningar frå dei fleste stilretningane i mellomkrigstida. Butikkinteriøret er slik med på å utfylle eit verdifullt arkitekturhistorisk miljø – heilskapleg, men på same tid mangfaldig.

Lokalet er representativt for butikkinteriør frå mellomkrigstida. Ei rekkje andre forretningslokale, m.a. i Bergens nye sentrumsstrøk etter 1916-brannen, har vore innreia på same måte, med mørkt treverk, til dels rikt dekorert, sett opp mot lyse, pussa flater og synlege hovudkonstruksjonar.

Interiøret har i dag stor sjeldsynsverdi. Butikklokale er generelt prega av hyppige endringar, og det høyrer til unntaka at eit slikt interiør overlever såpass intakt gjennom trekvart hundreår. I Bergen sentrum er Reimers & Søns etf. det best bevarte eldre forretningsinteriøret, og av dei mange butikkane i gjenreisingsstrok etter 1916-brannen, er det berre i eit par til at det i det heile finst bevart enkelte delar av den opphavlege innreiinga.

Reimers & Søns etf. har òg ein vidare kulturhistorisk verdi som minne om ein viktig fase i byens og landets næringsliv: utviklinga av den moderne detaljhandelen og det spesialiserte forretningslokalet, og av butikken som eit viktig og karakteristisk element i det bygde miljøet og i det moderne kvardagslivet.

Tilstand og økonomiske konsekvensar av freding

Hordaland fylkeskommune har gjennomført ei tilstandsvurdering av bygninga 9. juli 2018.

Vurdering av tilstand

Det er eit interiør som er omfatta av fredinga. Både bygning og interiør er godt halde ved like. Det er litt overflatisk bruksslitasje, men det påverkar ikkje tiltaksbehovet.

Ut i frå gjeldande Norsk Standard EN - NS 16096 vil dette seie at anlegget som heilskap har TG 1 – Ordinært tiltaksbehov.

Vurdering av økonomi

Ut i frå ei samla vurdering reknar ikkje Riksantikvaren med at det vil innebere vesentlege økonomiske meirkostnader for staten å gjennomføre freding av interiøra til den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns efft.

Riksantikvaren si mynde

Det følger av kulturminnelova § 15 jf. § 22 at departementet kan frede byggverk og anlegg, eller delar av dei, av kulturhistorisk eller arkitektonisk verdi. Mynde til å fatte vedtak om freding er delegert frå Miljøverndepartementet til Riksantikvaren jf. forskrift om fagleg ansvarsfordeling mv. etter kulturminnelova av 9. februar 1979 § 12 nr.1.

Lokalisering og eigedomshøve. Reguleringsmessig status

Fredinga omfattar eit interiør i første etasje i Olav Kyrres gate 1, ein forretningsbygning i sentrum av Bergen. Bygningen utgjer i dag ein del av kjøpesenteret Galleriet, og eigar er Galleriet kjøpesenter AS. Kaffelade Galleriet AS er leigetakar i butikklokalet etter Reimers & Søns efft.

Gjeldande reguleringsplan er framleis planen for brannstrøket frå 1916, vedteken i 1917. Denne vert utfyllt og supplert av Kommunedelplan Sentrum, vedteken i 2001. Eigedomen er på Plankart 2 til kommunedelplanen avmerka som «Bebyggelse i verneverdig kulturmiljø» og som «Verneverdige fasader». Det er ingen planføresegner som gjeld interiøra i bygningen.

Forholdet til naturmangfaldlova

Vet utøving av offentlig mynde som råkar naturmangfaldet, skal prinsippa i naturmangfaldlova (lov av 19. juni 2009 nr. 100) §§ 8-12 leggjast til grunn. Sidan fredinga berre gjeld eit interiør, vil naturmangfaldet ikkje verte råka.

Bakgrunn for fredinga

Hordaland fylkeskommune gjorde 22. oktober 2003 vedtak om mellombels freding av butikkinteriøret til tobakksbutikken Reimers, samt tilstøytane hall og utgangsparti. Vedtaket vart grunngjeve med at butikklokalet skulle leigast ut til ny verksemd frå 2004, og at heile eller delar av interiøret då kunne bli fjerna frå butikklokalet. Det vart lagt avgjerande vekt på at dette interiøret var det siste av dei opphavlege butikkinteriøra som var att i kjøpesenteret Galleriet. Bak nyare installasjonar var interiøret intakt med mange fine kvalitetar, og det synest å vere unikt i norsk samanheng. Det vart òg vist til retningslinjer for nasjonal fredingspolitikk, som vektlegg varig vern av eit utval kulturminne og kulturmiljø med geografisk, sosial, etnisk og tidsmessig breidde (St.prp. nr. 1 (2003-2004)).

I januar 2004 fekk den nye leigetakaren av lokalet, kafeen Augustins Kaffelade, dispensasjon til fleire mindre endringar i lokalet, mellom anna fjerning av diverse mindre, nyare innreiingselement og tekniske installasjonar. Hordaland fylkeskommune la vekt på at det var «mindre viktig å ta vare på seinare tiders endringar og tillegg, då desse til viss grad vanskeleggjer oppfatninga av den stilistiske heilskapen som gjer butikken verneverdig». Det har sidan vore kafédrift i lokalet.

Utgreiing for saksgang og innkomne merknader

Vedtak om mellombels freding

I medhald av kulturminnelova § 22 nr. 4 vart Kong Oscars gate 70 mellombels freda 22. oktober 2003 av Hordaland fylkeskommune.

Vedtaket vart påklaga av Reimers og Søns eft. AS 28. oktober 2003. Det vart peika på at det ville vere vanskeleg å selja verksemda, eller finne ny leigetakar når det ikkje var høve til å endra innreiinga av lokalet. Klagen vart delvis teken til følgje av Riksantikvaren, ved at den mellombelse fredinga av den opphavlege butikkdisken vart oppheva. Dette vart grunngeve med at disken tok opp mykje plass og slik var til hinder for moderne bruksbehov i det tronge lokalet.

Melding om oppstart av fredingssak

Melding om oppstart av freding vart, i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 1 send eigaren, leigetakaren i lokalet og kommunen i brev av 12. mars 2010. Samstundes vart dette kunngjort i avisene Bergens Tidende og Bergensavisen.

Det kom ikkje inn merknader til oppstartsvarselet. Det er likevel gjort ei større endring av omfanget på fredinga jamført med det som er mellombels freda, då trappehuset med inngangshall vart teke ut av fredingsforslaget. Det skuldast ikkje ei ny vurdering av den kulturhistoriske verdien til desse romma, men er gjort for å få ei meir naturleg og konsekvent avgrensing av fredinga. Arkitektonisk, funksjonelt og historisk er butikk-interiøret ei eiga eining, medan trappehuset høyrer til sjølve bygningen og utgjer ein arkitektonisk heilskap saman med eksteriøret.

Offentleg ettersyn

Fylkeskommunen utforma deretter fredingsforslag, og dette vart i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 2 sendt til partane i saka 29. august 2014. Samstundes vart det kunngjort i avisene Bergens Tidende og Bergensavisen, samt i Norsk lysingsblad at fredingsforslaget var lagt ut til offentlig ettersyn i Hordaland fylkeskommune og på fylkeskommunen sine nettsider.

Det vart gitt ein frist på seks veker frå kunngjeringsdagen til å uttale seg. Det kom inn ein høyringsfråsegn til fredingsforslaget:

Fylkesutvalet i Hordaland fylkeskommune gjorde 20. november 2014 følgjande vedtak:
«Fylkesutvalet sluttar seg til freding av lokalet til tobakksbutikken Reimers & Søns eftf.»

Kommunens politiske handsaming og vedtak

I medhald av kulturminnelova § 22 nr. 3 skal forslag om freding leggast fram for kommunestyret før vedtak om freding blir gjort. Fredingsforslaget og innkomne merknader vart oversendt Bergen kommune i brev av 7. januar 2015. Bergen bystyre handsama saka 21. oktober 2015 og vedtok følgjande høyringsfråsegn:

«Bergen kommune støtter Hordaland fylkeskommunes forslag til fredning av den tidlige tobakksbutikken Reimers & Søns eftf., gnr. 166 bnr. 633, del av byggnr. 9497811.»

Eigars merknad

Eigaren av lokalet, Galleriet kjøpesenter AS, har ikkje sendt inn merknader ved oppstart av freding eller til høyringa. På førespurnad om eigar hadde nokre kommentarar eller innvendingar før saka vart oversendt Riksantikvaren, fekk fylkeskommunen svar i e-post sendt 1. februar 2018:

Fredning av interiøret i Kaffelade setter store begrensninger for utleie av lokalet, dens utnyttelse, og valg av aktører og bransjer. Disse begrensningene vil kunne vanskeliggjøre fremtidig utleie av lokalet, og utgjør en reell fare for at lokalet på et tidspunkt blir stående tomt, over kortere eller lengre perioder. Konsekvensen av et tomt lokalet utgjør selvsagt en økonomisk risiko, men er også negativt for senteret for

øvrig. Det er ønskelig at vedlikeholdsansvaret i større grad faller på Fylkeskonservoatoren eller at man har en garanti for økonomisk støtte fra kommunen enn den fordelingen som det nå legges opp til.

Fylkeskommunen ser at fredinga set nokre avgrensingar for bruk og innreiing av lokalet, men held fast ved at desse ikkje er store nok til at fredinga bør falla bort eller reduserast i omfang.

Riksantikvarens handsaming av fredingssaka

Forslag til freding vart sendt til Riksantikvaren frå Hordaland fylkeskommune 19. februar 2018. Riksantikvaren sluttar seg følgjeleg til Hordaland fylkeskommune si vurdering av fredingssaka.

Riksantikvaren registrerer at eigar er bekymra for innskrenka utleiemoglegheiter og økonomiske konsekvensar ved freding. I tillegg til å ha stor nasjonal kulturhistorisk og arkitektonisk verdi, er butikklokalet i den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns eftf. eit svært verdifullt kulturminne for Bergen og byens historie. Tiltak som får følger for kulturminne har vist seg å ha ein samfunnsøkonomisk verknad både i dag og for framtidige generasjonar. Verneverdige bygningar kan i tillegg bidra til økt velferd i lokalsamfunnet i form av økt sysselsetjing og verdiskaping, gjennom mellom anna turisme.

Interiøret vart mellombels freda i 2003 og sidan 2004 har lokalet i den tidlegare tobakksbutikken Reimers & Søns eftf. vore i bruk som kafé. Fredinga legg visse føringar for endringar i lokalet, men samstundes viser det og at det let seg gjere å tilpasse lokalet med ny bruk. Riksantikvaren meiner dette viser at freding ikkje er til hinder for at lokalet kan ha ei drift som både tek i vare senterets interesser og interiøret som kulturminne.

Fredinga av butikklokalet fell innanfor Riksantikvarens strategi om freding, «fredningsstrategi mot 2020 for kulturminneforvaltningen». Handel er eit av ti prioriterte tema som bør styrkes på fredingslista, der salsnæringas lokale (handelsrelaterte utsal frå 1900- tallet) er særleg framheva som viktige å sikre. Hele handelsmønsteret er i kraftig endring og det er stort press på interiøra.

Med dette fredingsvedtaket fell vedtaket om mellombels fredinga bort.

Opplysning om høve til klage og tinglysing

Det kan klagast på Riksantikvarens sitt fredingsvedtak til Klima- og miljødepartementet, jf. forvaltningslova § 28. Eventuell klage blir stila til Klima- og miljødepartementet, men blir sendt Riksantikvaren innan tre veker frå fredingsvedtaket er motteke, jf. forvaltningslova § 29.

Fredingsvedtaket vil bli tinglyst av Riksantikvaren i samsvar med kulturminnelova § 22 nr. 5

Beste helsing

Marit Huuse
Fungerande riksantikvar

Hanna Kosonen Geiran
Avdelingsdirektør

Brevet er elektronisk godkjend

Vedlegg:

Dokumentasjonsvedlegg del 1

Dokumentasjonsvedlegg del 2 (unnateke offentlegheit)

Informasjonsark «Å eie et fredet hus»

Rundskriv om enklere dispensasjonsbehandling

Kopi til: Hordaland fylkeskommune, Postboks 7900, 5020 Bergen/ Bergen kommune,
Postboks 7700, 5020 BERGEN/ Klima- og miljødepartementet, Postboks 8013 Dep, 0030 OSLO